

Bostadsrättsföreningen

Skrivkortet 2

Org.nr: 769620-8060

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrivkortet 2, organisationsnummer 769620-8060, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Skrivkortet 2 i Stockholm. Markareal för tomten uppgår till 3156 kvadratmeter. Fastigheten består av 69 st bostadslägenheter varav 64 st bostadsrätter med 2851 kvadratmeter och 5 hyresrätter med 243 kvadratmeter samt 36 garageplatser, 3 mc-platser. Den totala lägenhetsytan uppgår till 3094 kvadratmeter. Byggnaden färdigställdes 1955.

Föreningens säte är i Stockholm kommun, Stockholms län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Peter Pettersson
Ledamot	Arnela Mujagic
Ledamot	Isak Gordon
Ledamot	Sahar Rahgoshay
Suppleant	Florent Pellissier

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Lena Zozulyak
	Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Peter Sandberg och Thomas Bengtsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-30.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-03-24.

På stämman deltog 10 medlemmar.

Vid extrastämman hanterades ÅR 2022.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Hyresförhandling
Städning
Fastighetsskötsel
Fiber
Fastighetsjour och trygghetsjour
Hemsida
Tvättstuga
Administration och hostigt av porttelefonsystem
Elnätavtal
Elavtal
Serviceavtal
Vatten och avfallshantering
Snöröjning

Leverantör

allabrf.se
Fastighetsägarna Stockholm
BA Prima Care AB
Veterankraft AB
Stockholms Stadsnät AB
Securitas AB
Simply BRF AB
BRF Hektografen
Alviks lås AB/Avarn AB
Ellevio
Fortum
Tele2
Stockholm Vatten AB
Klottrets Fiende AB

Totalyta (m²): **3 094**

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal
1 rok	46
2 rok	2
3 rok	16
Summa	64
	2851 kvm

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal
1 rok	3
3 rok	2
Summa	5
	243 kvm
Totalt antal bostadslägenheter:	69

Garage och P-platser

	Antal platser
	41

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2016-10-07

Ny underhållsplan kommer utformas i februari 2025 i anknytning till tillträdet av vår nya fastighetsförvaltare.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	Obligatorisk ventilationskontroll
Oljning av entrépartier	2023	Oljning och målning av portar på framsidan
Nya sopkärl	2023	Nya skåp med sortering av matavfall har köpts in.
Beskärning av träd framsida	2023	Åtgärden skulle genomföras 2022
Åtgärder efter OVK	2024	Åtgärder efter OVK
Avloppspolning i en lägenhet i föreningen	2024	Stopp i avloppet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen genomfört ett flertal insatser för att stärka föreningens verksamhet och ekonomi. Vi har:

- * Översyn och omförhandling av avtal: Styrelsen har sett över föreningens avtal, omförhandlat städavtalet och avtalet för ekonomisk förvaltning. Vi har även sagt upp det nuvarande avtalet för fastighetsskötsel och tecknat ett nytt avtal med en ny aktör. Därutöver så överväger styrelsen att säga upp sitt avtal med Securitas, men frågan utvärderas fortfarande.
- * Tvättstugeavtal: Förhandlingar pågår för avtalet gällande användningen av grannföreningens tvättstuga. Styrelsen har förberett alternativa lösningar som kommer att presenteras på den kommande stämman, om förhandlingarna inte leder till en ekonomiskt fördelaktig lösning för föreningen.
- * Obetalda skulder: Arbetet med att driva in skulder som uppstod i samband med vår tidigare ekonomiska förvaltares konkurs har fortskridit. De flesta fall är nu lösta, men några återstår. Styrelsen har erbjudit möjligheten till avbetalningsplaner på upp till 12 månader och bedömer att återstående skulder kommer att vara inplanerade för återbetalning inför kommande stämma.
- * Uthyrning av garage: Styrelsen har annonserat möjligheten att hyra lediga garage, vilket har resulterat i att samtliga garage nu är uthyrda, med undantag för ett MC-garage. Detta garage planeras att konverteras till en miljöstuga, och historiskt har efterfrågan på MC-garaget varit låg.
- * Underhåll och ekonomisk planering: Vi arbetar kontinuerligt med att stärka föreningens ekonomiska ställning genom återhållsamhet i utgifter och genom att utvärdera förebyggande åtgärder för att minimera behovet av större reparationer eller åtgärder på byggnaden. Styrelsen strävar efter att fortsätta utveckla och förbättra föreningens ekonomi och drift, med fokus på långsiktig hållbarhet och trygghet för medlemmarna.

Medlemsinformation

Fler engagerade behövs

Föreningen är relativt liten och är beroende av engagerade medlemmar. Styrelsen har under 2024 bestått av 4 ordinarie ledamöter vilket är lite, vi önskade att vi var fler. Föreningens förvaltning är alla medlemmars ansvar och styrelsen hoppas därför att fler vill engagera sig.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

1 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 81

81 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen, tkr				
Nettoomsättning, tkr	3 594	3 018	2 590	2 541
Årsavgifter, tkr	2 977	2 394	1 937	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 663	- 1 213	- 680	- 575
Föreningen, %				
Soliditet ¹ , %	61	61	60	60
Snittränta, %	3.5	3.6	4.1	
Räntekänslighet	7.4	9.3	12	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83	80	75	
Rubrik				
Energikostnad / kvm	340	310	287	
Skuldsättning / kvm	7 073	7 220	7 446	
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 044	839	626	
Sparande / kvm	135	-57	101	

¹ eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 683 015	20 119 081	1 268 658	- 13 066 213	- 1 212 943	35 791 598
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			108 294	-108 294		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-38 250	38 250		0
Balanseras i ny räkning				- 1 212 943	1 212 943	0
Årets resultat					- 662 504	- 662 504
Belopp vid årets utgång	28 683 015	20 119 081	1 338 702	- 14 349 200	- 662 504	35 129 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 14 349 200
Årets resultat	- 662 504
Totalt	- 15 011 704

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	172 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 18 900
Balanseras i ny räkning	- 15 164 804
Totalt	- 15 011 704

Upplysning om förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi. I detta arbete tar föreningen hjälp och stöd av den ekonomiska förvaltaren och planerar ekonomin, både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag årligt underhåll och höga räntekostnader som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 593 770	3 017 757
Övriga rörelseintäkter		0	8 425
Summa Rörelseintäkter		3 593 770	3 026 182
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 861 703	-2 040 657
Administration och förvaltning	4	-297 074	-281 316
Personalkostnader	5	-118 277	-118 278
Avskrivningar		-1 032 473	-999 107
Övriga rörelsekostnader		-28 209	0
Summa Rörelsekostnader		-3 337 736	-3 439 358
RÖRELSERESULTAT		256 034	-413 176
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 512	15 399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-990 050	-815 166
Summa Finansiella poster		-918 538	-799 767
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-662 504	-1 212 943
RESULTAT FÖRE SKATT		-662 504	-1 212 943
ÅRETS RESULTAT		-662 504	-1 212 943

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	55 062 555	55 612 540
Summa materiella anläggningstillgångar		55 062 555	55 612 540
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 062 555	55 612 540
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	1 800 796	2 207 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 146	57 337
Kundfordringar		204 872	202 235
Summa kortfristiga fordringar		2 097 814	2 467 525
Kassa och bank			
Kassa och bank		825 814	812 037
Summa kassa och bank		825 814	812 037
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 923 629	3 279 563
SUMMA TILLGÅNGAR		57 986 183	58 892 102

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		48 802 096	48 802 096
Fond för yttre underhåll		1 338 702	1 268 658
Summa bundet eget kapital		50 140 798	50 070 754
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 349 200	-13 066 213
Årets resultat		-662 504	-1 212 943
Summa fritt eget kapital		-15 011 704	-14 279 156
SUMMA EGET KAPITAL		35 129 094	35 791 598
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	21 884 552	22 338 112
Leverantörsskulder		364 965	148 696
Skatteskulder		12 418	9 085
Övriga skulder		14 127	8 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		581 027	595 910
Summa kortfristiga skulder		22 857 089	23 100 504
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		22 857 089	23 100 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 986 183	58 892 102

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	256 034	-413 176
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 032 473	999 107
Realisationsförlust	28 209	0
Summa	1 316 716	585 931
Erhållen ränta	71 512	15 399
Erlagd ränta	-990 050	-815 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	398 178	-213 836
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-9 126	62 844
Ökning av rörelseskulder	210 255	157 036
Kassaflöde från den löpande verksamheten	599 307	6 044
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella tillgångar	-510 697	-225 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-510 697	-225 440
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upplåtelse av lägenheter		1 710 000
Förändring av långfristiga skulder	-453 560	-700 412
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-453 560	1 009 588
Årets kassaflöde	-364 950	790 192
Likvida medel vid årets början	2 991 570	2 201 378
Likvida medel vid årets slut	2 626 620	2 991 570

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

(Vid K3) Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	15-120 år
Markanläggning	50 år
Fiber	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	38 350	47 671
Uppvärmning	832 694	763 571
Vatten och avlopp	179 579	147 165
Sophämtning	117 640	98 291

1 168 263 **1 056 697**

Funktionell anläggningsservice

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	37 500
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	0	36 118
Brandskydd	10 060	22 630
Övrig funktionell anläggningsservice	0	360

10 060 **96 608**

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	65 909	98 697
Fastighetsstäd	66 642	99 932
Snöröjning/sandning	26 623	31 326
Bevakningskostnader	53 509	7 000
Övriga köpta tjänster	44 234	94 786

256 917 **331 741**

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	74 388	83 802
-------------------	--------	--------

Övriga driftkostnader

Försäkring	141 018	108 803
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	131 190	128 361

272 208 **237 164**

Reparationer

Reparationer	60 967	196 395
--------------	--------	---------

Underhåll

Underhåll	18 900	38 250
-----------	--------	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 861 703 **2 040 657**

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2024

2023

15 800

0

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

77 335

83 750

Extra ekonomisk förvaltning

53 926

26 459

131 261

110 209

Revision

Revisionsarvode

30 000

20 000

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

4 059

31 661

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar

84 958

0

Advokat- och rättegångskostnader

0

11 375

84 958

11 375

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

3 207

4 194

Mäklararvode

0

35 000

Konsultarvode

0

14 000

Bankkostnader

14 811

18 780

Övriga kostnader

12 979

36 098

30 997

108 071

Totalt administration och förvaltning

297 074

281 316

Not 5. Personalkostnader

2024

2023

Styrelsen

Styrelsearvode

90 000

90 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

28 277

28 278

Totalt personalkostnader

118 277

118 278

Not 6. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

35 000 000

35 000 000

Summa:

35 000 000

35 000 000

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	42 440 204	42 440 204
Anskaffningsvärde mark	19 686 260	19 686 260
Inköp	510 697	0
Försäljningar/utrangeringar	- 66 852	- 0
Markanläggning	1 193 053	967 613
Årets inköp	0	225 440
Utgående anskaffningsvärden	63 763 362	63 319 517
Accumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 7 706 977	- 6 707 870
Försäljningar/utrangeringar	38 643	0
Årets avskrivningar	- 1 032 473	- 999 107
Utgående avskrivningar	-8 700 807	-7 706 977
Utgående redovisat värde	55 062 555	55 612 540
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	35 558 000	35 558 000
Taxeringsvärde mark	21 914 000	21 914 000
	57 472 000	57 472 000

Not 8. Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
ABRF GROUP AB Klientmedelskonto	1 322 366	2 156 624
Skattekonto	100	100
Övriga fordringar	0	28 320
ABRF GROUP	478 440	22 909
Summa	1 800 906	2 207 953

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån 1	2025-03-10	3,46 %	5 702 388	5 812 028
Fastighetslån 2	2025-05-22	3,61 %	2 702 388	2 812 028
Fastighetslån 3	2025-03-18	3,44 %	5 702 388	5 812 028
Fastighetslån 4	2025-01-20	4,00 %	5 702 388	5 812 028
Fastighetslån 5	2025-06-30	3,42 %	2 075 000	2 090 000
Summa skulder till kreditinstitut			21 884 552	22 338 112
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-21 884 552	-22 338 112
			0	0

Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 17 mkr.

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Peter Pettersson
Ordförande

Isak Gordon
Ledamot

Arnela Mujagic
Ledamot

Sahar Rahgoshay
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Lena Zozulyak
Revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ARNELA MUJAGIC

Styrelseledamot

Serienummer: d8fb9ab04afdc1[...]1f677efad2381

IP: 172.226.xxx.xxx

2025-04-11 13:50:43 UTC



ISAK GORDON

Styrelseledamot

Serienummer: 22e4606d10af8f[...]60fe21c477ecd

IP: 147.28.xxx.xxx

2025-04-13 08:22:05 UTC



SAHAR RAHGOSHAY

Styrelseledamot

Serienummer: 7522bf8c32c5e2[...]59862063410d7

IP: 147.28.xxx.xxx

2025-04-15 20:05:40 UTC



Peter Pettersson

Ordförande

Serienummer: c3b444cd2f71db[...]7acbb8bd3f8c5

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-22 07:26:52 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-04-24 09:25:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skrivkortet 2, org.nr. 769620-8060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skrivkortet 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skrivkortet 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-04-24 09:25:08 UTC



Penneo dokumentnyskel: 0DPJQ-IFXKW-VC92A-H80IL-2MZCV-04FTS

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.